

**Arrêté préfectoral n° 24-2024-09-09-00003
du 9 SEP. 2024**

**instituant des servitudes d'utilité publique
du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune de Périgueux
par la société SPEED REHAB par substitution**

Le préfet de la Dordogne,
Chevalier de la Légion d'honneur,
Officier de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L.515-12, R.515-31-1 à R.515-31-7 ;

Vu la concession attribuée à la société Roux et Cie de 1845, et qui sera intégrée à GDF en 1947, et autorisant la société ENGIE à exploiter une usine à gaz sur la commune de Périgueux ;

Vu l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2021 relatif à la surveillance des eaux souterraines ;

Vu l'arrêté préfectoral n° BE-2021-11-05 du 25 novembre 2021 définissant les conditions de réhabilitation, de surveillance et de gestion du site anciennement exploité par la société ENGIE sur la commune de Périgueux par la société SPEED REHAB par substitution ;

Vu la demande d'accord préalable et le dossier de substitution du 27 mai 2021 déposés par la société SPEED REHAB en préfecture de Périgueux, en vue de se substituer à l'ancien exploitant ENGIE pour réaliser les travaux de réhabilitation du site ainsi que pour les mesures de surveillance et de gestion des pollutions dues aux activités exercées sur l'emprise de l'usine située 92 rue Claude Bernard sur la commune de Périgueux ;

Vu le diagnostic environnemental annexé au dossier de substitution susvisé ;

Vu le plan de gestion réalisé par le bureau d'étude spécialisé EODD (version du 27 août 2021) pour le compte de la société SPEED REHAB ;

Vu le dossier de demande de constitution de servitudes d'utilités publique du 18 juillet 2023 référencé 200101.52.01-RN002/paud/mca ;

Vu le rapport de l'inspection des installations classées du 14 août 2024 ;

Vu l'absence d'avis du conseil municipal de la commune de Périgueux ;

Vu que la société SPEED REHAB est également propriétaire des bâtiments et des terrains visés par la servitude, et a déposé le dossier de demande constitution de servitudes d'utilité publique ;

Considérant que les zones polluées recensées ont été traitées conformément au plan de gestion ;

Considérant que le plan de gestion adossé à l'analyse de risques résiduels mis à jour fait état de la nécessité de mettre en place des restrictions d'usage visant à garantir la compatibilité du site avec son nouvel usage, et la proposition de restriction d'usages contenue dans le dossier de constitution de servitudes d'utilité publique susvisé ;

Considérant que les restrictions d'usage proposées sont conformes à l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 2021 susvisé, et plus précisément prévoient :

- l'interdiction d'arbres fruitiers/ à baies en pleine terre ;
- l'interdiction d'utilisation des eaux souterraines ;
- la mise en place de canalisations pour l'amenée d'eau potable en matériaux non poreux et non perméables, ou installées dans le sous-sol après décaissement préalable des terres polluées en place puis remblaiement par des matériaux sains ;
- la couverture systématique des sols (dalles béton, bitume ou apport de terre saine (a minima sur une épaisseur de 30 cm compactée), et mise en place d'un grillage avertisseur ou tout autre dispositif équivalent afin de délimiter la terre saine et les terres polluées subsistantes ;
- la ventilation minimale permanente permettant d'assurer un renouvellement d'air de 0,25 volume par heure dans les habitations.

Considérant que les servitudes prescrites dans le présent arrêté sont nécessaires pour préserver les intérêts mentionnés à l'article L.511-1 du code de l'environnement ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Dordogne ;

ARRÊTE

Article 1

Sur le territoire de la commune de Périgueux, des servitudes d'utilité publique sont instaurées sur les parcelles suivantes :

Sections	Parcelles
BD	208
BD	317

L'article 2 précise l'énoncé de chacune des servitudes d'utilité publique.

Les documents suivants sont joints en annexes du présent arrêté :

- plan d'implantation et de localisation ;
- plan cadastral ;
- plan de zonage pour les servitudes d'utilité publique ;
- localisation des prélèvements de bords et fonds de fouille ;
- localisation du réseau piézométrique du site ;
- schéma conceptuel actualisé.

L'utilisation du site, et notamment les modalités d'édification de nouvelles constructions ou de démolition des constructions existantes devra toujours être compatible avec l'état environnemental du sol, du sous-sol et de la nappe.

Article 2

• 1. Usage des terrains

Prescription 1.1 : aménagement du site et définition du changement d'usage

Prescription numéro 1 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 1, et toutes zones

Les terrains mentionnés à l'article 1 ont été placés dans un état permettant un usage de type résidentiel (construction de logements collectifs et privés de plain-pied et aménagement d'une voirie, de parkings et d'espaces verts). Les voiries et les espaces extérieurs sont recouverts. La plantation d'arbres fruitiers ou à baies est interdite. L'aménagement de jardins potagers est interdit, sauf à éviter le contact entre les végétaux et les pollutions résiduelles ou à remplacer les pollutions résiduelles par des matériaux sains sur une épaisseur de 1 m (restriction 2.2).

Les zones définies dans les présentes servitudes sont les suivantes et sont reprises en annexe du présent arrêté :

- zone 1 : emprise globale du site ;
- zone 2 : piézomètres constituant le réseau de surveillance piézométrique ;
- zone 3 : réseaux enterrés actifs (transport de gaz).

Les projets d'aménagement qui modifient les hypothèses utilisées pour l'établissement du schéma conceptuel (vecteurs de transfert, cibles, voies d'exposition) ou les paramètres d'entrée de l'analyse des risques résiduels sont des changements d'usage qui doivent respecter les dispositions de la prescription 1.2.

Prescription 1.2 : modalités de modification d'usage

Prescriptions numéros 1 et 7 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zones 1 et 2

Toute modification de l'usage, tel que défini à l'article R.556-1-B du code de l'environnement, de ce site est subordonnée à la réalisation, aux frais et sous la responsabilité de la personne qui en est à l'origine, d'études et de mesures permettant de justifier que le risque résiduel est compatible avec le nouvel usage prévu.

Prescription 1.3 : permis de construire ou d'aménager

Prescription numéro 1 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zones 1 et 2

Le cas échéant, le pétitionnaire joint à sa demande de permis de construire ou d'aménager :

- un document justifiant que le projet ne constitue pas un changement d'usage tel que défini à l'article R. 556-1-B du code de l'environnement ;
- ou dans le cas d'un changement d'usage, une attestation d'un bureau d'étude certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent justifiant que l'état des sols est compatible avec le nouvel usage projeté, selon les modalités de l'article L.556-1 du code de l'environnement.

Prescription 1.4 : conditions de suppression des servitudes d'utilité publique

Prescription numéro 8 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zones 1 et 2

Dans le cas où une servitude d'utilité publique deviendrait sans objet, celle-ci pourra être supprimée à la demande de la maire, du propriétaire du terrain ou à l'initiative des services de l'État. Dans le cas où la demande est faite par la maire ou le propriétaire, cette demande devra être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet.

Prescription 1.5 : Maintien des réseaux enterrés actifs du concessionnaire GrDF – Zone 3

Prescription numéro 12 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 3

En cas de travaux de terrassement, toutes les dispositions seront prises par l'entreprise en charge des opérations pour garantir l'intégrité du réseau gaz (servitudes concessionnaires) qui circule enterré, dans le sous-sol du site.

• 2. Aménagements et dispositions constructives

Prescription 2.1 : Dispositions constructives

Prescription numéro 6 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 1

Les dispositions constructives prises en compte comme hypothèses dans le cadre de l'analyse de risques résiduels sont respectées. Elles concernent notamment :

- la création de tout nouveau bâtiment ou le réaménagement des bâtiments existants devra exclure toute voie préférentielle d'intrusion des gaz des sols vers l'air intérieur des bâtiments, via les structures ou les réseaux enterrés ;
- le taux de renouvellement d'air minimal de 0,25 vol/h au sein des rez-de-chaussée des bâtiments neufs projetés. L'efficacité de la ventilation est vérifiée après construction.

Les dispositions constructives ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 2.2 : Aménagements de jardin

Prescription numéro 5 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 1

L'aménagement de jardins potagers est interdit, sauf à éviter le contact entre les végétaux et les pollutions résiduelles ou à remplacer les pollutions résiduelles par des matériaux sains sur une épaisseur de 1 m. Dans ce cadre, et afin de marquer l'interface terrains impactés / terrains d'apports sains, un grillage avertisseur ou un géotextile devra être posé. Toutes les mesures prises devront être pérennes dans l'espace et le temps.

La plantation d'arbres fruitiers ou à baie est interdite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 2.3 : Eaux pluviales / Zones d'infiltration

Toutes zones

La réalisation d'ouvrage d'infiltration dans des sols pollués est interdite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2).

Prescription 2.4 : Canalisations d'eaux potables

Prescription numéro 6 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 1

L'aménageur prend des dispositions nécessaires pour garantir l'étanchéité de toute canalisation d'eau potable vis-à-vis des pollutions résiduelles.

Toute nouvelle canalisation d'adduction d'eau potable devra soit être constituée de matériaux imperméables aux vapeurs de substances organiques (acier, fonte), soit être mise en place dans des matériaux d'apports sains (matériaux neufs issus de carrières).

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 2.5 : Maintien en l'état de toutes les dispositions prises pour le recouvrement d'un site

Prescription numéro 2 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 1

Les couvertures présentes sur le site (type enrobé, béton ou terres végétales d'une épaisseur constatée après compactage de 1 m, géomembrane) sont maintenues en l'état ou, le cas échéant, remplacées par une couverture équivalente (béton, construction, voirie,...). Elles sont reconstituées en cas de travaux affectant leur intégrité.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

• 3. Travaux

Prescription 3.1 : Réalisation de travaux

Prescription numéro 3 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zone 1

Tous travaux entrepris affectant le sol ou le sous-sol du site, notamment d'affouillement ou d'excavation de terres ou matériaux enterrés, font l'objet, aux frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de ces travaux, de mesures de gestion et de précaution adaptées, conformément à la réglementation applicable. Le cas échéant, ils pourront faire l'objet d'un plan de retrait ou de confinement.

Tous les sols et matériaux excavés devront faire l'objet d'analyses préalables en laboratoire. Ces analyses devront permettre de les caractériser au regard des dispositions des actuels articles R.541-8 à R.541-11 du Code de l'Environnement. Le maintien sur site de matériaux dangereux répondant aux critères définis dans les articles R-541-8 à R.541-11 est interdit. Ces matériaux devront être dirigés vers un centre de traitement de déchets autorisé et approprié à leur qualité environnementale. Le maintien sur site de matériaux non dangereux ne sera possible qu'après réalisation d'études techniques complémentaires garantissant l'absence de tout risque inacceptable pour la santé et l'environnement.

Ces travaux n'ont pas pour effet de remobiliser, solubiliser, ou faire migrer les polluants notamment vers les eaux de surface et les eaux souterraines ou dans l'air. Des dispositions sont prises pour protéger la santé des travailleurs par des équipements de protection collective et individuelle adaptés. Tous les sols et matériaux d'excavation non réutilisés sur site devront faire l'objet d'une élimination en filière autorisée.

Les matériaux excavés et entreposés temporairement sur le site sont répartis en tas sensiblement homogènes quant à leur origine, ou leur traitement éventuel futur, ou leur destination finale (évacuation en centre de stockage externe, réutilisation en remblais sur site, ...).

Chaque tas est clairement identifié de façon à prévenir toute erreur dans le devenir des matériaux qui le constituent : traitement, évacuation en centre de stockage extérieur, réutilisation comme remblai sur site notamment.

Toute réutilisation de terres polluées sur site est tracée, les polluants caractérisés (nature, tonnage, teneurs), et localisés sur un plan conservé par le propriétaire.

• 4. Eaux souterraines et réseau piézométrique

Prescription 4.1 : Usage des eaux souterraines

Prescription numéro 4 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zones 1 et 2

Toute utilisation de la nappe pour des besoins alimentaires / l'arrosage des potagers / des usages sanitaires... est proscrite.

Les dispositions ne répondant pas à ces exigences sont des changements d'usage (cf prescription 1.2)

Prescription 4. 2 : Maintien d'accès aux piézomètres

Prescription numéro 9 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zones 1 et 2

Les ouvrages nécessaires au programme de surveillance des eaux souterraines, notamment ceux figurant au sein de l'annexe au présent arrêté, devront être maintenus en état et facilement accessibles tant qu'il existe une surveillance.

Les propriétaires et locataires des parcelles concernées doivent autoriser l'accès aux piézomètres à la personne responsable de la surveillance des eaux souterraines, à son représentant ou à toute personne mandatée par lui.

Ce réseau comprend 5 ouvrages, PZ6 à PZ10, implantés actuellement sur les parcelles cadastrales section BD n°s 208 et 317.

Prescription 4. 3 : Modification du réseau de piézomètres

Prescription numéro 10 dans le dossier et sur le plan de zonage en annexe : zones 1 et 2

Les ouvrages nécessaires au programme de surveillance des eaux souterraines peuvent être déplacés, au frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine du déplacement et en accord avec le tiers demandeur SPEED REHAB. Le cas échéant, les piézomètres non utilisés sont comblés conformément aux règles de l'art, au frais et sous la responsabilité de la personne à l'origine de la modification.

Ces nouveaux emplacements devront permettre une surveillance équivalente et leur position devra être validée par un hydrogéologue indépendant.

Article 3 : Information des tiers

En cas de mise à disposition d'un tiers, à titre gratuit ou onéreux, de tout ou d'une partie des parcelles visées à l'article 1, le propriétaire s'engage à informer les éventuels occupants sur l'état du site et les restrictions d'usage visées précédemment, en les obligeant à les respecter.

Le propriétaire s'engage, en cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des parcelles visées à l'article 1, à informer le nouvel ayant-droit des restrictions d'usage visées ci-dessus, en obligeant ledit ayant-droit à les respecter en ses lieux et place. Les études d'état des sols et des eaux souterraines à l'issue des travaux de réhabilitation, et les analyses des risques résiduels associées, sont transmises au nouveau propriétaire.

Article 4

La présente décision peut être déférée au tribunal administratif de Bordeaux sis 9 rue Tastet – CS 21490 – 33063 BORDEAUX CEDEX. Le délai de recours est de deux mois à compter de la date de notification du présent arrêté.

Le tribunal administratif peut-être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « www.telerecours.fr ».

Article 5

Le présent arrêté est notifié à la société SPEED REHAB, aux propriétaires des parcelles, à la maire de la commune de Périgueux.

En vue d'assurer l'information des tiers :

- il est publié au recueil des actes administratifs sur le site internet des services de l'État en Dordogne ;
- il est annexé aux documents d'urbanisme de la commune de Périgueux, qui adresse le justificatif associé à la préfecture de la Dordogne ;
- la société SPEED REHAB réalise, à ses frais, la publication de l'acte auprès du service de publicité foncière et transmet les justificatifs associés à la préfecture de la Dordogne dans un délai de **3 mois** à compter de la notification du présent arrêté.

Article 6

Les servitudes ci-dessus ne pourront être modifiées ou supprimées que dans les conditions prévues à l'article L. 515-12, alinéas 5 à 7, du code de l'environnement.

Article 7 Notification et exécution

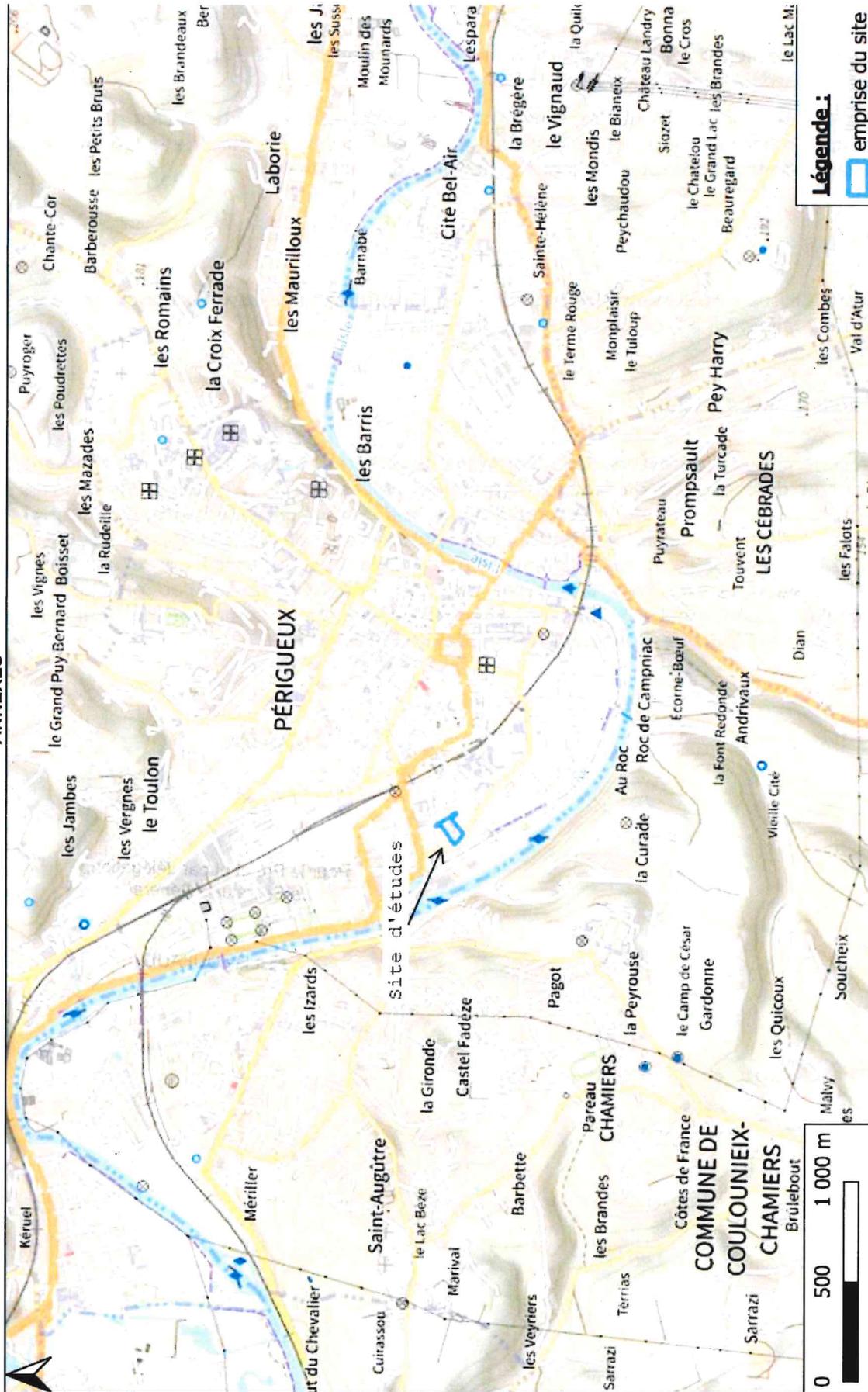
Le secrétaire général de la préfecture de la Dordogne, le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Nouvelle-Aquitaine, l'inspection des installations classées de l'unité bi-départementale Dordogne – Lot-et-Garonne, le directeur départemental de l'emploi, du travail, des solidarités et de la protection des populations de la Dordogne, le directeur départemental des territoires de la Dordogne sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont une copie leur sera adressée, ainsi qu'au président de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux, à la maire de la commune de Périgueux, au directeur de la société ENGIE et au directeur de la société SPEED REHAB.

Le préfet

Pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général

Nicolas DUFAUD

ANNEXES



Projet n°	200101.52.01	Auteur	Paud	BG	Titre :	BG	Figure
Note n°	RN001	Date	24/04/2023				
Client	SPEED REHAB	Version	01		Localisation du site d'études sur fond de plan IGN Site de Périgueux		

Plan cadastral

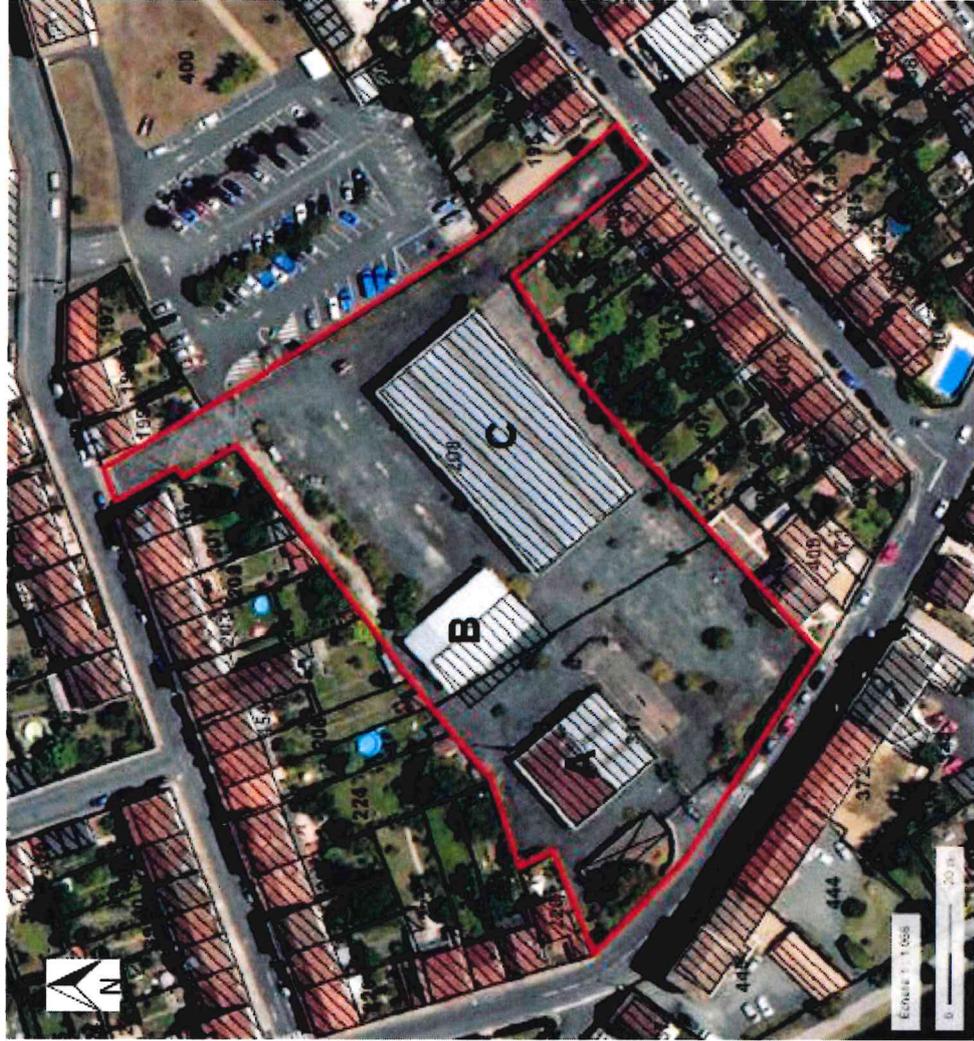
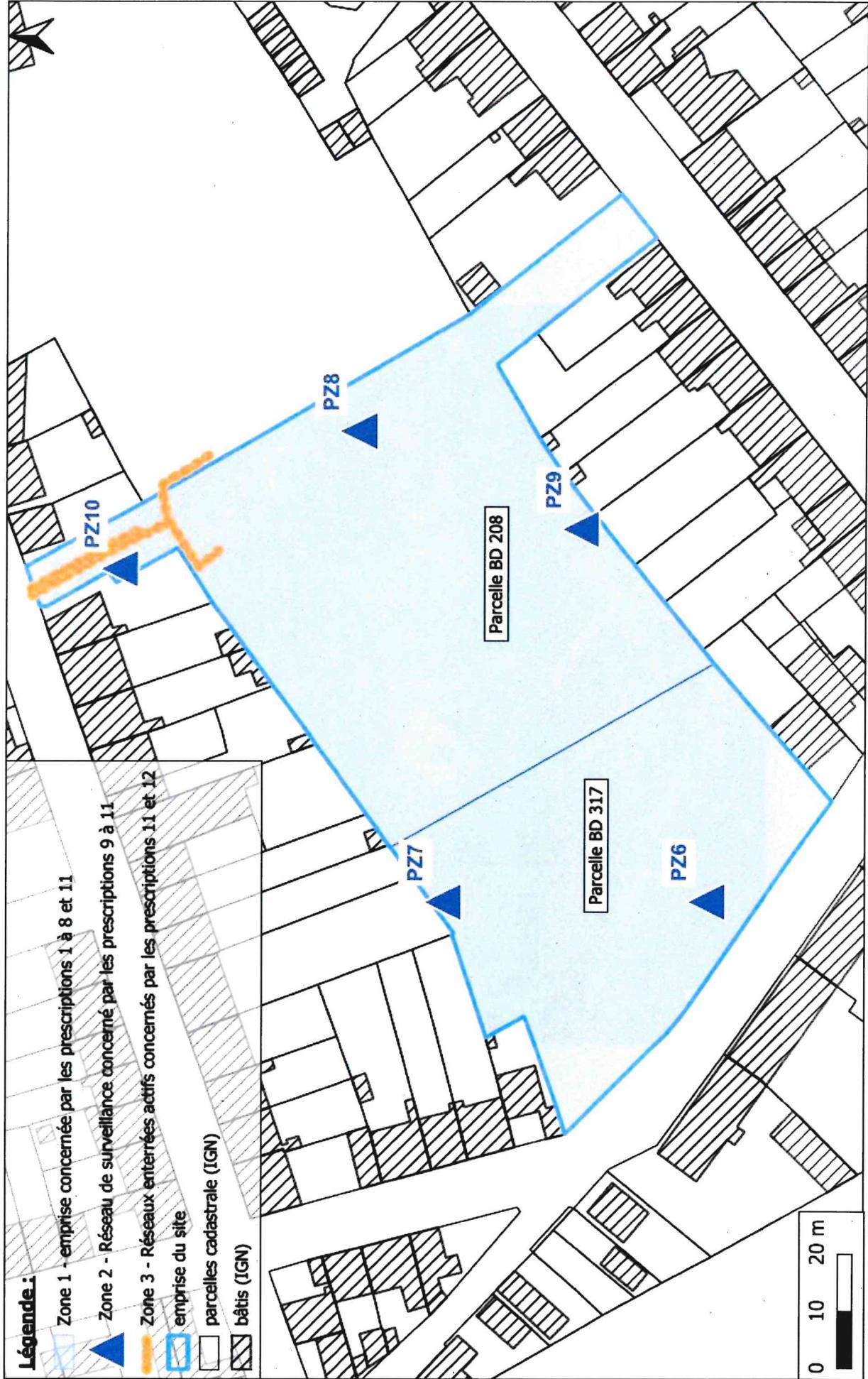
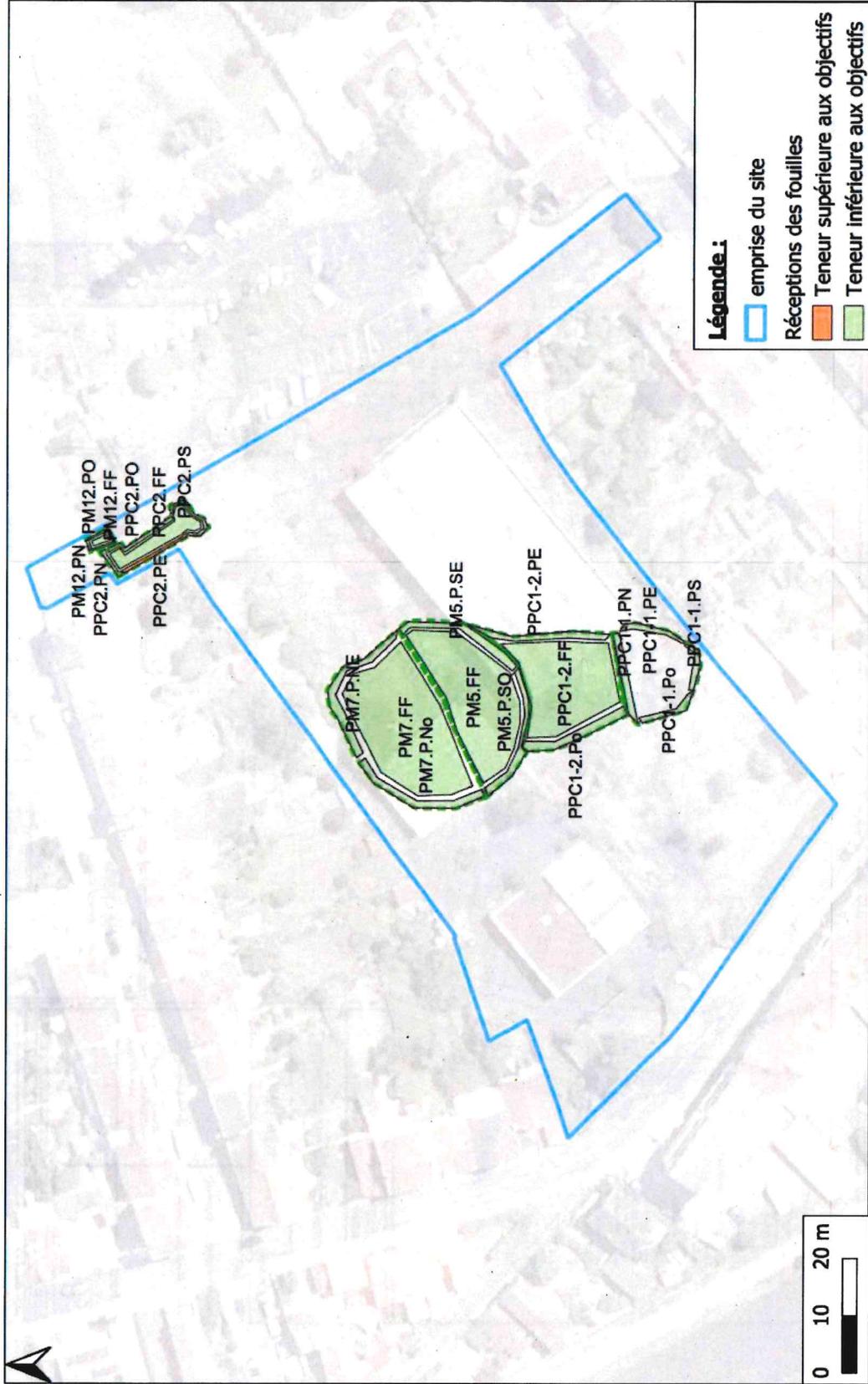


Figure 5 : Vue aérienne du site (source Google earth)

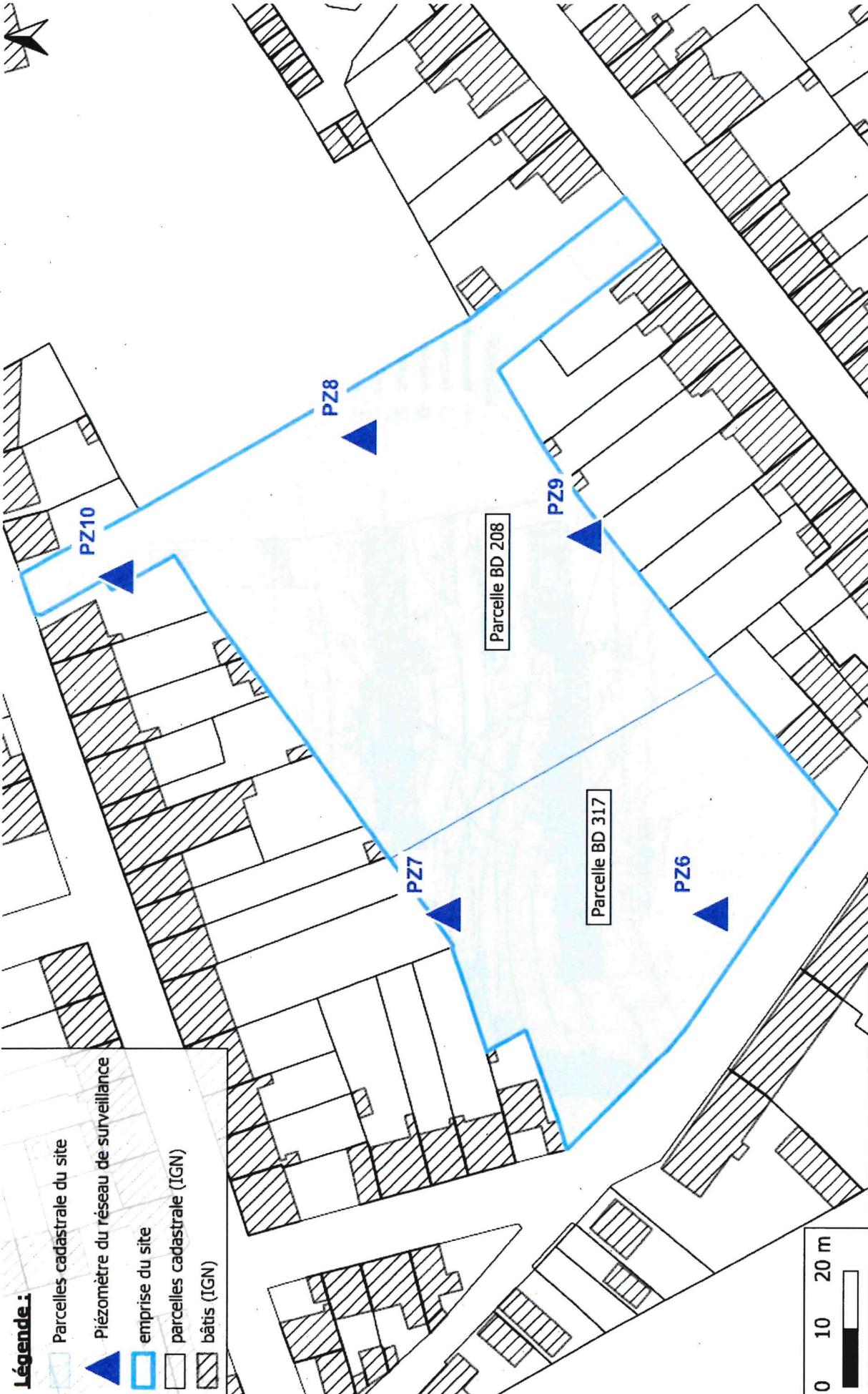


Projet n°	200101.52.01	Pauf		BG	BG	Annexe
Note n°	RN002	Auteur		ingénieurs	Titre :	02
Client	SPEED REHAB	Date	18/07/2023	conseils	Plan des zones concernées par les servitudes	
		Version	01		Système RGF93- Lambert 93	

Plan des zones excavées et résumé des teneurs constatées en fond de fouille



Projet n°	200101.52.01	Paud		Titre :	Localisation des prélèvements de bords et fonds de fouille Site de Périgueux	Figure	06
Note n°	RN001	Auteur	Date	BG	ingénieurs conseils		
Client	SPEED REHAB	Date	24/04/2023				
		Version	01				



Projet n°	200101.52.01	Auteur	Paud	BG	Titre :	Annexe
Note n°	RN002	Date	18/07/2023	ingénieurs conseils	Plan du site - Commune de Périgueux 92 rue Claude Bernard Système RGF93- Lambert 93	01
Client	SPEED REHAB	Version	01			



Légende

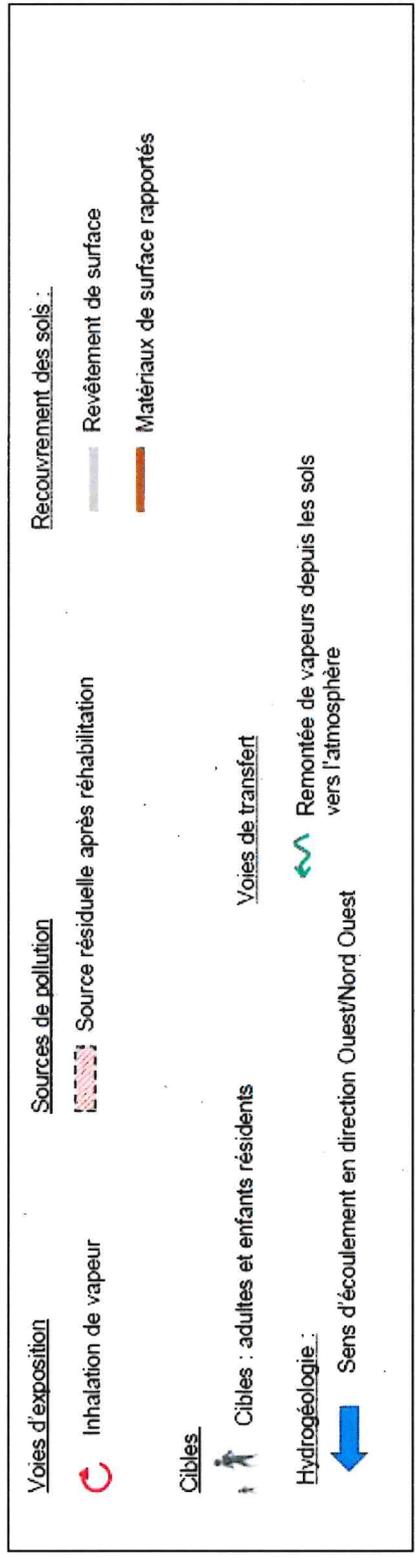
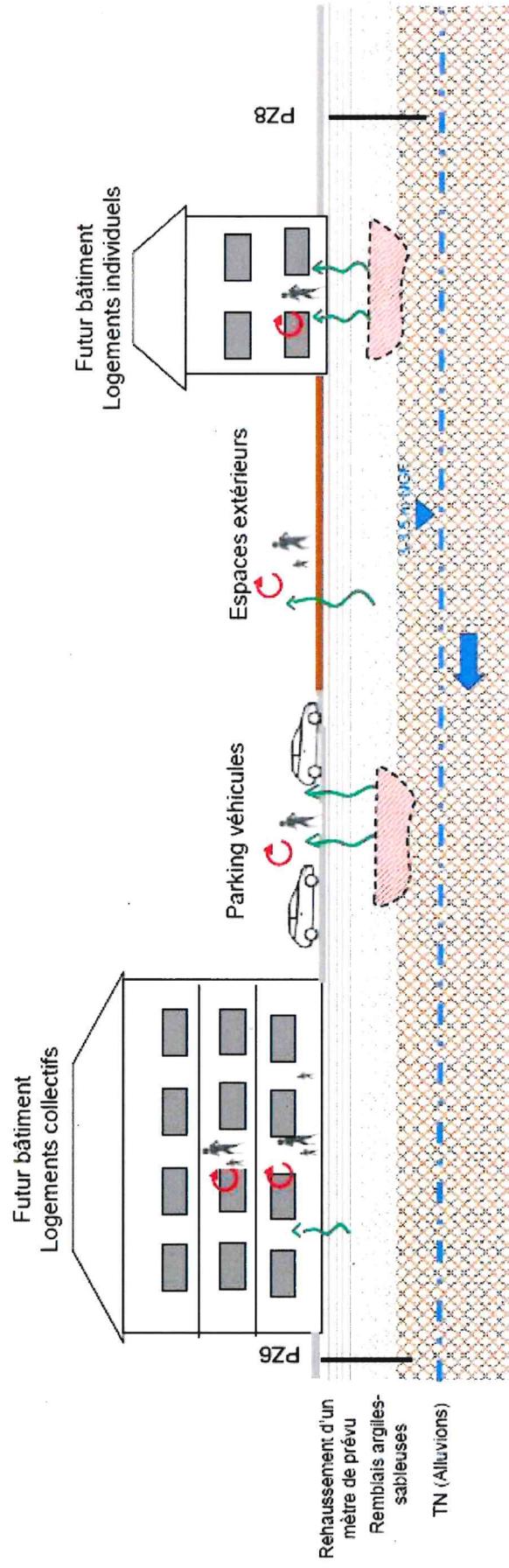
- Entaille du site
- Gazomètre
- ⊕ Piezomètres ICF 08/2009
- ⊕ Sondage ICF 08/2009
- Fuite ICF 08/2009
- ▲ Prélevement d'air ICF 08/2009
- ⊕ Piezains EODD 2020
- ⊕ Sondages EODD 2020
- Tranchées à la pelle mécanique EODD 2020
- ⊕ Piezains EODD 2021
- ⊕ Piezomètres EODD 2021

Projet EODD agenceur conseil - Réproduction normée

SPEED REHAB 1 - Plaqueur Cartographie des investigations avec plan projet			
AFFAIRE P05017	DATE 27/07/2021	REFERENCE D-05017	NSICE 0

Est

Ouest



Projet No.	200101.52		BG Ingénieurs Conseils SAS 13 rue des Émeraudes 69006 LYON	Steen Rehab Péngueux (24)	Schéma conceptuel d'exposition	Figure 8
Version	1					
Date	Avril 2023					
Dessinateur	PAUD					
VISA	MCA					